

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 45
4-10 marzo

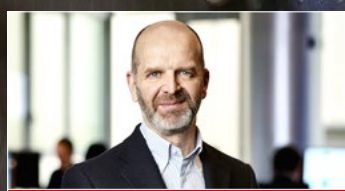
REVIEW

WEB EDITION

Ricchezza da valorizzare



Germania locomotiva
dell'immobiliare europeo



Il private banking
diventa democratico



Allievi: segnali positivi
dal mercato (video)



I protagonisti del
turismo a Berlino

Sommario

3 LA COPERTINA



Ricchezza da valorizzare (video)

il mercato delle ristrutturazioni costituisce la chiave di volta per un incremento del valore degli immobili. REview ha intervistato i protagonisti della presentazione dello studio di Scenari Immobiliari

8 PRIMO PIANO



S&P: Germania locomotiva dell'immobiliare europeo

La Germania torna a trascinare il mercato. Ne abbiamo parlato con Jean-Michel Six, chief economist Europe, Middle East and Africa di S&P Global Ratings

11 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

- UK | Londra non teme la Brexit
- Mondo | Nuovo Ceo EMEA per JLL

14 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

- Sorgente denuncia Enasarco. E lo annuncia in parlamento
- NPL, la fretta può far male

23 LEGAL

Allievi, Studio La Scala: Segnali positivi dal mercato (video)

26 FINANZA

Il private banking diventa democratico

Una gestione del risparmio attraverso servizi avanzati. Ne abbiamo parlato con il fondatore e ceo di Euclideia Mario Bortoli,

28 MERCATO

Il Veneto fa gola agli stranieri

30 REPORT

La sfida della produttività

32 REPORT

Residenziale, crescono le compravendite

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 45
4-10 marzo

REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

Seguici su:



E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Ricchezza da valorizzare

Ripartire dall'esistente. In attesa di un ritorno del mercato relativo alle nuove costruzioni c'è una miniera nel campo delle **ristrutturazioni** che merita di essere valorizzata. Ad approfondire il tema **Scenari Immobiliari**, che ha presentato lo studio a Milano, alla presenza delle telecamere di REview.

Le sfide

“Il recupero del patrimonio residenziale è il futuro dell'edilizia italiana e del mercato immobiliare”, ha dichiarato il presidente **Mario Breglia**.

Con oltre **10 milioni di edifici** residenziali costruiti prima del 1990 (l'80% dello stock residenziale italiano), il mercato



delle ristrutturazioni costituisce la chiave di volta per un notevole incremento del valore di un patrimonio immobiliare vetusto. Si contano 123 milioni di mq di abitazioni vuote inadatte da ristrutturare (circa il 5% dei 2.450 mln mq dello stock residenziale totale). Ciò significa che nell'immediato potrebbe sbloccarsi un mercato potenziale di oltre 1 milione di case. Già oggi il 19% delle compravendite (con punte del 25% a Napoli) riguarda case da ristrutturare. Il numero aumenta esponenzialmente se si considerano anche le unità immobiliari abitate dello stock che avrebbero ugualmente bisogno di manutenzione straordinaria, per un investimento stimato in 50 miliardi di euro. È quanto emerge dal **Primo Rapporto sul recupero edilizio in Italia**, realizzato in collaborazione con Paspertu Italy.

Le ricadute

Recuperare il patrimonio immobiliare comporta un miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti, risparmi energetici e anche bellezza della casa. Ma è anche un investimento. Una casa più bella e più funzionale vale di più, e per una società di proprietari come quella italiana, aumentare il valore di un immobile è una mossa strategica significativa. Ciò che non può mancare è **l'efficientamento della parte impiantistica**, che deve essere a norma e tecnologicamente evoluta al massimo delle possibilità. Di uguale importanza è la sicurezza dell'immobile, munito di allarme, specie nelle grandi città, la predisposizione per l'installazione di climatizzatori d'aria e una connessione wi-fi, così che anche il confort non venga da meno.

“Recuperare il patrimonio immobiliare comporta un miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti, risparmi energetici e anche bellezza della casa”

Potenziale da sfruttare

Il rapporto presenta un capitolo dedicato proprio al **plusvalore ottenibile dalla ristrutturazione**. Si parte dai quartieri semicentrali delle principali città italiane dove il mercato risulta più dinamico, prendendo come standard un appartamento di 60 mq secondo i prezzi rilevati a febbraio 2017. Sono contrapposte due tipologie d'immobili: quello da ristrutturare e quello ristrutturato di qualità assimilabile al nuovo.

Gli interventi stimati riguardano operazioni di demolizione, rimozione e costruzione dei tramezzi, intonaci e rasature, pavimenti e rivestimenti, opere da imbianchino, opere da idraulico, impianto di riscaldamento, impianto elettrico, assistenze murarie, condizionamento dell'aria, infissi e fornitura materiali.

Si calcola che il plusvalore (cioè l'incremento percentuale del valore di un'abitazione compresi i costi di ristrutturazione) può raggiungere anche il **35% del prezzo dell'immobile** in determinate zone. La media dei 104 capoluoghi di provincia italiani, considerati nella loro fascia semicentrale,

registra un plusvalore del 10,7% e un guadagno netto di 14mila euro, considerando un costo di ristrutturazione medio di 31mila euro e uno sconto del 31%. In questo modo il prezzo medio di un'abitazione da ristrutturare si attesta su 100mila euro, mentre quello di una ristrutturata registra un valore di 145mila euro.

Capitale al top

Nella top ten dei capoluoghi italiani per il plusvalore ottenuto al termine del processo di ristrutturazione di un immobile si collocano **Roma**, Venezia, Firenze, Napoli, Bari, Milano, Bologna, Brescia, Catania e Genova, con valori che vanno dal 20% di Roma al 12% circa di Genova.

Il guadagno medio in euro a Roma si attesta a 71mila euro. A Venezia il guadagno è di 50mila euro e il plusvalore del 18%: qui un appartamento da ristrutturare vale 220mila euro, mentre uno ristrutturato ne costa oltre 304mila.

Quasi un milione e mezzo di interventi

Le domande presentate nel 2016 per lo sfruttamento delle agevolazioni per la ristrutturazione edilizia si attestano a circa 1,4 milioni, mentre quelle per la **riqualificazione energetica** risultano essere oltre 300mila. A scegliere la soluzione della ristrutturazione edilizia sono soprattutto gli under 35, per oltre il 30% del totale d'interventi, mentre l'età media sale in maniera inversamente proporzionale al numero di ristrutturazioni richieste. Tra i principali capoluoghi in Italia, Napoli è la città con il maggior numero d'immobili in vendita che necessitano interventi di ristrutturazione, seguita da Roma, Milano e Torino.



La videointervista a Mario Breglia



La videointervista a Carola Giuseppetti



La videointervista a Vanessa Boato



La videointervista a Filippo Delle Piane

Le interviste

Mario Breglia, presidente Scenari Immobiliari:

“Per allargare il mercato dobbiamo avere più immobili che possano essere valorizzati, dato che il prezzo non crescerà ancora per qualche anno. Abbiamo cercato di capire quanta parte del patrimonio immobiliare italiano può essere recuperato. Nella consapevolezza che buona parte delle case del nostro Paese è in condizioni non buone”.

Carola Giuseppetti, direttore generale Sidief:

“Durante gli interventi sono emersi punti di riflessione che possono aiutare il mercato a crescere. Rispetto al passato

si cerca un appartamento più piccolo, ma connesso e ben servito. Fondamentali sicurezza ed efficienza”.

Filippo Delle Piane, vicepresidente Ance:

“Il mercato delle ristrutturazioni finora ha interessato poco la categoria delle imprese. La grande sfida è quello della sicurezza degli immobili, intervenire sull'esistente senza ulteriore impatto ambientale”.

Gaetano Coraggio, ceo Paspартu Italy:

“Finite le politiche espansive, la sfida è la rigenerazione. Avere prodotti conformati è interesse sia per chi punta a vivere in un ambiente a lungo, sia per chi vuole venderlo”.



La videointervista a Gaetano Coraggio



La videointervista a Vincenzo Albanese



La videointervista a Franco Guidi



La videointervista ad Alida Forte Catella

Franco Guidi, amministratore delegato Lombardini22:

“Il tema della rigenerazione è centrale per il mercato. Come società proponiamo un approccio multidisciplinare per rilanciare la città attraverso il rinnovamento dell’edilizia. Serve una città più densa, nella quale si vive meglio e i servizi sono più capillari”.

Vincenzo Albanese, amministratore unico Sigest:

“Il mercato è molto attento al tema della riqualificazione. A Milano nel 2016 l’80% delle transazioni ha riguardato immobili ristrutturati. In futuro avremo sempre più necessità di intervenire sull’intero immobile e non solo sulla singola unità”.

Alida Forte Catella, ceo Coima Image:

“La bellezza salverà il mondo. Allora dobbiamo intervenire sul patrimonio obsoleto. La domanda è sempre più esigente sul fronte dei materiali e dell’efficienza energetica. Le certificazioni sono diventate fondamentali, anche per quel che concerne i materiali di fornitura”.

Vanessa Boato, counsel K&L Gates

“Il legislatore è intervenuto a più riprese per semplificare la burocrazia nel campo degli investimenti, in modo da attrarre maggiori investitori esteri. Le Regioni sono chiamate ad adeguarsi alle novità normative nazionali per consentire procedure omogenee sul territorio”.

S&P: Germania locomotiva dell'immobiliare europeo

contenuto esclusivo



Ci sono buone ragioni per vedere il bicchiere mezzo pieno.

Jean-Michel Six, chief economist Europe, Middle East and Africa di **S&P Global Ratings**, espone in questa intervista a REview la sua view sul futuro del settore, indicando i mercati più dinamici e le problematiche.

Iniziamo da uno scenario macro: qual è la vostra view sull'Europa per il 2017?

Il mercato immobiliare continuerà a crescere in alcuni Paesi europei grazie alle condizioni di accesso al credito molto favorevoli e alla ripresa economica in corso. Ci sono però alcuni fattori che rallenteranno la ripresa rispetto al 2016.



Pensiamo in particolare all'**inflazione**, destinata a indurre un graduale rialzo dei tassi e, in particolare, degli interessi relativi ai mutui. D'altro canto, l'annuncio della Banca Centrale Europea dello scorso 19 gennaio sulla prosecuzione del quantitative easing - ovvero il programma di acquisto di asset - fino almeno a fine anno, dovrebbe produrre l'effetto di mantenere bassi i rendimenti dei bond governativi e i tassi di interesse sui mutui, sostenendo il mercato immobiliare dell'Eurozona.

A nostro avviso, nel lungo periodo i principali rischi per la ripresa economica europea provengono dalla **Brexit** e dalla probabile evoluzione in senso protezionistico delle politiche dell'amministrazione Trump.

Con quali ricadute sull'immobiliare?

Per quanto riguarda il **Regno Unito**, nel 2017 la crescita dei prezzi delle case dovrebbe attestarsi al 2%, rispetto al 7,5% dell'anno scorso. Se infatti, da un lato, è vero che l'inflazione relativa

ai prezzi degli immobili non dovrebbe entrare in territorio negativo, grazie alle condizioni favorevoli di accesso al credito e al persistere della carenza di offerta, dall'altro non si può negare che l'incertezza sui tempi e i modi di uscita del Regno Unito dall'Europa e la stretta sul potere di acquisto delle famiglie, derivante dall'aumento dell'inflazione, porteranno a un rallentamento della crescita economica.

Quali sono le differenze tra i diversi paesi dell'Eurozona?

La **Germania** quest'anno vedrà una crescita dei prezzi degli immobili pari a circa il 6%, grazie alla spinta del mercato del lavoro e alla carenza di offerta. Anche in questo caso, però, i dati sono inferiori a quelli registrati l'anno scorso (9,6%), perché i tassi di interesse potrebbero iniziare a crescere.

Alcuni mercati che hanno registrato un deciso crollo dei prezzi sulla scia della crisi finanziaria del 2008-2009, stanno ora vedendo una netta ripresa.

“La Germania quest’anno vedrà una crescita dei prezzi degli immobili pari a circa il 6%, grazie alla spinta del mercato del lavoro e alla carenza di offerta”

Per l’**Irlanda**, ad esempio, prevediamo quest’anno una crescita del 7% e del 5% nel 2018, grazie alla carenza di offerta di immobili in alcune aree chiave, al continuo miglioramento del mercato del lavoro e alle misure a sostegno dell’acquisto prima casa. Anche l’**Olanda** sta attraversando un momento di decisa ripresa, dopo una correzione prolungata dei prezzi del 20% tra il 2008 e il 2013. Ci aspettiamo una crescita rispettivamente del 5 e del 3% nei prossimi due anni.

E per i Paesi del Sud?

Anche la **Spagna** mostra segnali di ripresa grazie alla ripresa economica e del mercato del lavoro, con una crescita del 2,5% dopo il 4% stimato per il 2016. Fattori analoghi sono alla base della crescita del mercato in Belgio (3% nel 2017) e in **Francia** (2%), nonostante la ripresa economica a macchia di leopardo. Gli unici due mercati a crescita zero sono la Svizzera, frenata dalle misure regolamentari e dai prezzi già elevati per gli immobili residenziali, e l’Italia, dove l’economia debole manterrà i prezzi inalterati, nonostante il supporto offerto dal livello estremamente contenuto dei tassi di interesse.



Vediamo in dettaglio la situazione del nostro paese. Come mai il mercato stenta ancora a decollare?

Per i prossimi due anni non ci aspettiamo una ripresa dell’immobiliare italiano, perché il miglioramento del quadro economico resterà limitato.

Le previsioni restano deboli a causa dell’**incertezza politica**, perché il nuovo governo deve affrontare alcuni problemi urgenti, come la crisi del settore bancario e la riforma elettorale.

Nonostante la ripresa delle transazioni immobiliari nel 2016, **le quotazioni rimangono decisamente basse** e questo trend è destinato a rimanere stabile anche quest’anno, perché i tassi mostrano i primi segnali di lenta risalita dopo aver toccato i minimi storici e la loro influenza positiva sulla domanda di immobili è destinata a svanire.

Allo stesso tempo, i limitati miglioramenti attesi per l’economia del paese nel suo complesso implicano che i prezzi non aumenteranno nel corso del prossimo biennio.



UK

Londra non teme la Brexit

Il numero di individui che possono contare su un patrimonio di almeno 30 milioni di dollari è cresciuto di 6.340 unità nel 2016, portando il totale a 193.490, secondo le stime di **Knight Frank** nella sua indagine "The wealth report". La crescita dello scorso anno inverte la tendenza del 2015, che ha visto un calo del 3%. La crescita è avvenuta nonostante lo scenario politico ed economico si sia rivelato pieno di incertezze in ogni parte del mondo. Grainne Gilmore, Head of UK Residential Research, Knight Frank: "Lo slancio nella

creazione di ricchezza nel 2016 non si fermerà, secondo i tre quarti dei partecipanti alla nostra indagine, che hanno sottolineato come l'incertezza politica continuerà a costituire una minaccia alle opportunità di creare valore".

Londra è riuscita a sottrarre a New York lo scettro di città **preferita dai grandi investitori**. Un caso unico in Europa, dove le previsioni segnano un calo degli individui che possono contare sui redditi più alti.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Usa

Calano spese per le costruzioni

Le spese per costruzioni negli Usa a gennaio sono calate dell'**1%** a livello mensile, deludendo nettamente le attese del mercato. Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa, puntualizzando che il dato di dicembre è stato rivisto al rialzo al +0,1% dal -0,2% rispetto al mese precedente

Mondo

Nuovo Ceo Emea per Jll

JLL ha nominato **Neil Murray** come nuovo CEO del settore Corporate Solutions business in Europa, Middle East e Africa (Emea).

Murray guiderà le operazioni ed i servizi attraverso Integrated Portfolio Services (IPS), Integrated Facilities Management (IFM), Project and Development Services (PDS), Tétris Design and Build e Technology Solutions.



Usa

Contratto per Salini Impregilo

Lane, società del gruppo Salini Impregilo, si è aggiudicata negli Stati Uniti un nuovo contratto del valore di 336 milioni di dollari. Il progetto prevede la realizzazione della estensione della 395 Express Lane in Virginia.

I lavori preliminari avranno inizio nel marzo 2017, non è ancora stata comunicata una data per il termine degli interventi sulla superstrada.

L'opera permetterà di estendere la 95 Express Lanes fino alla linea della capitale **Washington D.C.** line e di ridurre significativamente il traffico lungo la statale I-395.

Belgio

Bruxelles: cresce il settore corporate

Nel quarto trimestre 2016, l'assorbimento sul mercato uffici di Bruxelles ha raggiunto i 93.100 mq, con una crescita del settore corporate. Questo risultato porta il dato annuale a 433.300 mq, con un incremento del 45% rispetto al rallentamento osservato nel 2015. Il dato emerge da un'analisi condotta da **BNP Paribas Real Estate** sul mercato belga. Mentre i primi nove mesi dell'anno erano stati segnati dalla dinamicità del settore pubblico, l'ultimo trimestre ha visto un ritorno dell'attività di locazione nel settore corporate, un valore superiore del 9% rispetto alla media trimestrale degli ultimi 10 anni.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Your Real Estate legal advisor worldwide.

Dentons. Now the world's largest global elite law firm.*

Look to our lawyers for effective solutions across:

- Acquisition and Disposition
- Asset Management and Leasing
- Development and Construction
- Environmental
- Land Use and Zoning
- Real Estate Finance and Funds
- Real Estate Investment Services
- Real Estate Litigation
- Tax

Via Sant'Orsola, 3
20123 Milano – Italia
T +02 726 268 00
F +02 726 268 08

大成 **DENTONS**

dentons.com

* Acritas Global Elite Law Firm Brand Index 2013-2015.



© 2016 Dentons. Dentons is a global legal practice providing client services worldwide through its member firms and affiliates. Please see dentons.com for Legal Notices.

Sorgente denuncia Enasarco. E lo annuncia in Parlamento

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare



Una brutta storia quella emersa in Parlamento. Ore 14,00 audizione della “Commissione parlamentare di controllo sull’attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale alla camera dei deputati”. Presidente Lello Di Gioia (PD). È una sessione dell’indagine conoscitiva sulla gestione del risparmio previdenziale da parte dei Fondi pensione e Casse professionali, con riferimento agli investimenti mobiliari e immobiliari, e relativa tipologia delle prestazioni fornite. L’indagine conoscitiva, che si concluderà il 31 dicembre, prevede anche le audizioni degli operatori del settore per comprendere l’opportunità degli investimenti effettuati dai fondi previdenziali. Oggi è il turno di Sorgente Group. Un’audizione che si ricorderà. E’ lo stesso presidente Valter Mainetti (nella foto) ad annunciare che il Gruppo Sorgente ha presentato alla magistratura una denuncia nei confronti di Brunetto Boco, ex presidente di Enasarco, e dell’ex direttore finanziario dell’ente

previdenziale degli agenti di commercio, Roberto La Monica. I motivi, come spiega lo stesso Mainetti al presidente della Commissione parlamentare, Lello di Gioia, risiedono nella “loro reiterata condotta contraria alla normativa di settore e denigratoria di Sorgente, nonché per la violazione degli obblighi di riservatezza, poste in essere persino per fini diversi dallo stesso interesse della Fondazione Enasarco, nel periodo tra il 2014 ed il 2016”. Ad oggi Enasarco risulta la principale quotista in due fondi di investimento gestiti da Sorgente Sgr: il fondo Megas, che possiede in Italia un portafoglio immobiliare di 13 asset, e il fondo Donatello-comparto Michelangelo Due, che possiede un portafoglio immobiliare di 20 asset. “Sorgente Sgr - ha spiegato il direttore generale Giovanni Cerrone nel corso dell’audizione - ad oggi ha avuto una performance semestrale positiva del 2,7%, un risultato di tutto rispetto, nonostante scenari di timidissima ripresa del settore immobiliare”. Dati questi che contrastano con le motivazioni “improvvisate e immotivate” addotte da Enasarco per la revoca di Sorgente. Che una Cassa come Enasarco possa aver agito come Sorgente ha denunciato, ovviamente tutto da dimostrare davanti a un giudice, è di una gravità assoluta. Finalmente, e questo fa onore a Sorgente, si è voluto essere trasparenti e averne dato notizia proprio davanti alla Commissione della Camera avrà come risultato l’apertura di nuovi approfondimenti. Un’ulteriore colpo al settore dei fondi immobiliari e al loro rapporto con le Casse di previdenza, ma solo la trasparenza su tutta la filiera può portare a tutelare il lavoro dei gestori professionali e a garantire le pensioni degli iscritti.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Cordusio: Hines Italia firma per 100 mln



Hines Italia ha finalizzato l'acquisizione a Milano del palazzo tra Via Orefici e Via Cantù, adiacente a Piazza Cordusio. Secondo fonti vicine all'operazione l'importo dell'operazione è di 100 milioni di euro. Il palazzo, **ex sede di Luxottica**, si sviluppa su una superficie di 12.000 metri quadrati e sarà oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che, con investimenti per 10 mln, riconvertirà il trophy asset in un immobile a utilizzo misto, con destinazione retail ai piani inferiori e uffici ai piani superiori. L'investimento è stato effettuato con l'obiettivo di mantenere e sviluppare l'asset nel lungo periodo. Banca finanziatrice dell'operazione è stata BNP Paribas. Hines è stata supportata, per gli aspetti legali, da DLA Piper, per gli aspetti fiscali, da PWC e da J&A per gli aspetti tecnici e GVA Redilco per quelli commerciali.

Con questa operazione Hines ha realizzato negli ultimi 15 mesi otto investimenti tra Milano e Firenze in edifici storici per un valore complessivo di 800 milioni di Euro. “L'operazione conclusa conferma il focus di Hines sull'Italia – commenta **Mario Abbadessa**, country head Italia – attraverso una strategia di investimento su asset trophy con un approccio industriale volto a creare valore nel lungo termine attraverso una piena valorizzazione dell'asset. Riteniamo che Piazza Cordusio a Milano rappresenti un'area a elevato potenziale di sviluppo nel medio periodo e per questo riteniamo interessante investire in questa location. L'obiettivo di Hines in Italia è di proseguire negli investimenti anche nel corso del 2017 affermandosi come un player di riferimento sul mercato italiano che riteniamo presenti interessanti opportunità per investitori di lungo periodo”.

Proseguono le difficoltà per l'Italia

di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia

I dati dell'Agenzia delle entrate dimostrano che il mercato immobiliare italiano è ancora in **crisi**. Nel 2016, il numero delle compravendite è stato inferiore di circa il 25 per cento (- 24,92%) rispetto al 2008, ultimo anno prima della crisi finanziaria mondiale, e di circa il 14 per cento (- 13,64%) rispetto al 2011 (con una punta del - 31% per il terziario), ultimo anno prima dell'inizio della ipertassazione patrimoniale Imu-Tasi. Se poi si guarda ai valori, il quadro si aggrava ulteriormente. Le stime più attendibili registrano un calo medio del 30 per cento solo a partire dal 2012, per non parlare dei milioni di immobili con valori azzerati per totale incommerciabilità. Ed Eurostat ha appena certificato che **l'Italia** è l'unico Paese europeo, a parte Cipro, in cui i prezzi sono scesi nel 2016. Altro che ripresa, il settore immobiliare è ancora in



piena sofferenza e il motivo sta nel fatto che è stato colpito da due crisi: quella internazionale del 2008/2009 e quella, tutta italiana, causata dalla triplicazione della tassazione iniziata nel 2012. Per porre rimedio a tutto ciò, la soluzione è semplice: basta fare il contrario di quello che è stato fatto finora.

Tecnocasa: previsioni per il 2017

Il mercato immobiliare si sta avviando verso una fase caratterizzata dalla stabilità dei prezzi e dall'aumento delle transazioni. I segnali che arrivano dalle reti Tecnocasa e Tecnorete sono positivi: c'è desiderio di acquistare casa grazie alla fiducia ritrovata e ad un accesso al credito migliorato negli ultimi mesi. Dal 2008 il trend dei prezzi è stato sempre negativo, nelle grandi città, nell'hinterland delle grandi città e nei capoluoghi di provincia: nelle prime il valore degli immobili è diminuito del 38,7%, nell'hinterland delle stesse del 40,4% e

nei capoluoghi di provincia del 41,1%. Nei primi nove mesi del 2016 le compravendite residenziali in Italia hanno registrato un segno positivo (+20,4%) e questo grazie alla presenza dei prezzi più bassi e alla ripresa del mercato dei mutui.

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento, tra +6% e +8, su tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo una chiusura dell'anno con un calo tra -2% e 0% e un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Starbucks: a Milano il primo store d'Europa

Starbucks Coffee Company conferma le voci che si sono susseguite nelle ultime settimane, annunciando l'apertura del suo primo negozio in Europa a Milano, in Piazza Cordusio, nella seconda metà del 2018. Il Palazzo delle Poste ospiterà il nuovo punto vendita Reserve Roastery, la linea di pregio del colosso americano del caffè.

Howard Schultz, chairman e ceo di Starbucks: "Ci è voluto molto tempo per trovare il posto giusto. Il nuovo store è la realizzazione di un sogno lungo 34 anni, tornare a Milano con un punto vendita che potrà fornire un'esperienza unica al mondo". **Giuseppe Sala**, sindaco di Milano: "E' sempre un onore quando una

grande società come Starbucks, rinomata per i suoi alti standard qualitativi, decide di investire nella nostra città".

Starbucks ha annunciato l'apertura di oltre 20 punti vendita in tutto il mondo, che seguiranno l'inaugurazione dello store italiano.

La nuova Reserve Roastery è stata progettata per il pubblico milanese, con l'integrazione dei prodotti di Rocco Princi, provider esclusivo per tutte le nuove Roastery nel mondo.

Dopo l'apertura in Cordusio sono previste altre inaugurazioni a Milano, tutte ideate con lo scopo di integrare il modello Starbucks con il contesto italiano.

Cdp: 560 mln per i territori del Centro Italia

Il Consiglio di amministrazione di Cdp ha deliberato la costituzione di un nuovo plafond da 560 milioni di euro a favore dei territori del Centro Italia colpiti dagli eventi sismici a partire dall'agosto 2016. Lo strumento è finalizzato alla concessione di finanziamenti agevolati ai titolari di reddito d'impresa, di lavoro autonomo e di attività agricola, per la dilazione in cinque anni del pagamento sia dei tributi sospesi per effetto degli eventi sismici sia di quelli dovuti fino al 31 dicembre 2018. La misura si affianca al "Plafond Sisma Centro Italia", varato a fine 2016, con il quale sono messe a disposizione di famiglie circa 4 miliardi di euro. Facendo leva sulla consolidata esperienza nel supporto dei territori colpiti da eventi sismici, CDP è in grado di assicurare un rapido afflusso di risorse ai



soggetti interessati. Dal 2009 CDP ha infatti stanziato circa 20 miliardi a beneficio delle comunità colpite da eventi calamitosi. Le linee guida e le modalità applicative del Plafond saranno definite entro la fine di aprile, al momento della conversione in legge del decreto-legge n. 8/2017, mediante una convenzione tra CDP e l'Associazione Bancaria Italiana.

Lombardia: approvata norma per riutilizzo seminterrati

E' stata approvata dal Consiglio Regionale Lombardo la legge sull'utilizzo dei seminterrati. Il riutilizzo sarà possibile rispettando una serie di vincoli. Innanzitutto i seminterrati dovranno risultare "legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge" e trovarsi in edifici già serviti da tutte le urbanizzazioni primarie. Bisognerà rispettare tutte le prescrizioni igienico-sanitarie previste dai regolamenti vigenti. L'unica eccezione possibile sarà la possibilità di **derogare all'altezza** dei singoli locali destinati alla permanenza di persone, che comunque non potrà essere inferiore a 2,40 metri.

Gli interventi dovranno prevedere misure per il contenimento dei consumi energetici, con l'obbligo di realizzazione di idonee

opere di isolamento termico. Gli interventi dovranno infine rispettare le prescrizioni della LR 6/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia: "Si tratta di una legge di grande saggezza amministrativa che va nella direzione di rendere utimente funzionali strutture edilizie già regolarmente esistenti, ma sottoutilizzate. In questo modo la legge ovvia ad un nonsenso. Si tratta infatti di intervenire per realizzare abitazioni o locali ad uso diverso dove già esistono spazi legittimamente costruiti: si amplia l'offerta di funzioni e non si consuma nuovo suolo. Calcoliamo che, nel tempo, potranno prevedersi circa 40 mila interventi ai sensi di questa legge".

Mutui: il tasso variabile guadagna appeal

di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

A giudicare dalle statistiche sulle erogazioni e dalle politiche commerciali di buona parte degli istituti di credito, non sembrano esservi dubbi: il mercato si sta sempre più orientando verso i mutui a tasso fisso a scapito dell'opzione variabile, con il misto che resta marginale. Eppure, a ben guardare, all'orizzonte si prospetta un riscatto del variabile.

I dati di mercato

Secondo l'ultima rilevazione di Mutuonline, it relativa a gennaio, l'81,8% delle erogazioni è a tasso fisso, la percentuale più alta mai raggiunta dal 2006 in avanti. Mentre il variabile si ferma al 17,6%. Per quanto riguarda la durata, invece, la maggioranza dei mutui erogati ha avuto una durata di 20 anni (il 27,1%) e un importo medio pari a 123.865 euro, in crescita rispetto al primo semestre del 2016.

Cresce il differenziale

Se invece si guarda ai sottostanti, la prospettiva cambia profondamente. A partire da settembre, i tassi dei sottostanti del fisso, vale a dire Eurirs e Irs hanno cominciato a crescere in maniera sostenuta e oggi sono in area 1,3%, mentre l'Euribor a 3 mesi (l'indicatore che fa base per il calcolo del tasso variabile) è rimasto sostanzialmente fermo a -0,30/-0,35%. Quindi il differenziale è favorevole a quest'ultimo dell'1,6% e oltre. Tuttavia, guardando alle offerte degli istituti di credito, oggi è possibile stipulare o surrogare un mutuo a tasso fisso finito intorno al 2% e un tasso variabile intorno all'1%. L'adattamento del mercato alle



condizioni sottostanti non è immediato e questo vale a maggior ragione oggi, con le banche che preferiscono spingere per il fisso, che offre un minore rischio di credito (chi oggi è in grado di pagare un certo importo dovrebbe esserlo anche in futuro, mentre l'eventuale aumento con il variabile potrebbe creare difficoltà e quindi un potenziale buco per l'istituto di credito).

Aggiustamento necessario

Resta comunque il fatto che questo trend non potrà durare a lungo e l'aggiustamento è necessario, anche perché le previsioni degli analisti sono per un Euribor 3 mesi negativo fino al 2019. In queste condizioni la convenienza a sottoscrivere un mutuo a tasso variabile è destinata a crescere, almeno a considerare il momento della sottoscrizione e i primi anni di pagamento delle rate. Ricordando comunque che la struttura dei mutui italiani prevede il pagamento della maggior parte degli interessi nei primi anni. Qualora il tasso variabile dovesse crescere molto negli anni successivi, si potrebbe sempre valutare l'opportunità della surroga.

Crescono le compravendite

Si conferma il momento positivo del credito italiano, sebbene la crescita avvenga a tassi inferiori al passato. Le erogazioni sono in aumento da ormai due anni e anche la domanda di mutui da parte delle famiglie è in crescita.

L'Ufficio Studi del **Gruppo Tecnocasa** ha analizzato finalità dell'operazione, tipologia, durata e importo medio di mutuo di tutti coloro i quali hanno sottoscritto un finanziamento ipotecario attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel II semestre del 2016.

L'acquisto è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'87,5% del totale, mentre chi opta per la sostituzione o la surroga incide solo per il 9,3%: rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, vediamo che le percentuali hanno mostrato lievi variazioni, rispettivamente in aumento e in diminuzione.

Le operazioni di consolidamento dei debiti costituiscono meno dell'1%, chi invece

fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità rappresenta l'1,4% del totale.

In Lombardia il 95,9% dei mutui viene erogato con la finalità di acquisto, al secondo posto troviamo le sostituzioni e le surroghe, che rappresentano il 3,1% del totale. Le altre finalità, invece, hanno una minore concentrazione.

Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto nuovamente valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. In questo contesto il 62,8% dei mutuatari ha optato per la programmazione certa e sicura dell'impegno economico, mentre il 20,3% ha preferito il **tasso variabile** puro. Rispetto al secondo semestre 2015 aumenta nettamente la percentuale di mutui a tasso variabile con CAP, che passano da 3,8% a 14,5%.

[Clicca qui approfondire la notizia](#)

Reag: arriva Mauro Corrada

REAG Duff & Phelps saluta l'ingresso di Mauro Corrada che, a partire dal primo marzo sarà Director della divisione **REAG4Loans**, dedicata alla consulenza nell'erogazione del credito.

Corrada ha maturato un'esperienza pluridecennale in società come Deloitte e Aedes. Ha ricoperto, inoltre, il ruolo di Direttore Generale di SPARIM S.p.A., società del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano attiva nella gestione del patrimonio di proprietà e nella fornitura di servizi immobiliari rivolti alla capogruppo.

Ance: bene la classificazione sismica

Ance accoglie con soddisfazione la firma del decreto sulla classificazione sismica. Secondo l'associazione il decreto rappresenta uno strumento essenziale per sfruttare pienamente il sisma-bonus dell'85% e dare il via a quel grande piano di prevenzione del rischio sismico che per Ance rappresenta una priorità assoluta.

Gabriele Buia, presidente Ance:

“Auspichiamo che si proceda ora alla definizione degli strumenti che rendano possibile la cessione dei crediti derivanti dagli interventi di messa in sicurezza”.



L'offerta turistica italiana all'Hotel Investment Forum di Berlino

Tutti i protagonisti del settore turistico alberghiero e immobiliare si danno appuntamento all'**International Hotel Investment Forum di Berlino**, in programma dal 6 all'8 marzo, per confrontarsi su novità, progetti, strategie. Tema principale dell'evento, giunto alla sua ventesima edizione, una panoramica sull'evoluzione del mercato dal 1997 ad oggi, con uno sguardo al futuro fino alla data simbolica del 2037.

Tre giorni di dibattiti tra i gestori delle principali catene alberghiere, i partner istituzionali provenienti da oltre 70 Paesi e i maggiori investitori nel comparto turistico internazionale.

Anche quest'anno l'Italia sarà rappresentata attraverso "**Italia Hospitality**", il consorzio italiano guidato da Agenzia del Demanio, Cdp Investimenti Sgr e Confindustria Alberghi.

Gli operatori dell'industria dell'ospitalità italiana saranno a Berlino per presentare al



mercato internazionale le nuove opportunità di **investimento**.

L'offerta comprende un portafoglio diversificato che possa mostrare al meglio le bellezze del Bel Paese.

La proposta per i potenziali investitori comprende asset situati nelle tradizionali location di grande richiamo, come Roma, Milano, Firenze e Venezia, ma anche una vasta selezione di immobili inseriti in percorsi turistici poco noti ma altrettanto suggestivi, capaci di rappresentare l'eccellenza dell'ospitalità italiana.

NPL, la fretta può far male



Meglio togliere il dente dolorante o provare a curarlo, con il rischio poi di arrivare alla medesima conclusione, perdendo nel frattempo tempo ed energie, oltre a prolungare la sofferenza?

È il quesito che sta caratterizzando buona parte delle banche italiane, chi più chi meno alle prese con la questione dei non performing loans che zavorano i bilanci. Il problema riguarda tutta l'**Unione Europea**, ma in Italia assume contorni più preoccupanti perché la crisi è stata più lunga e la ripresa è ancora incerta.

La strada di Unicredit...

La mossa di Unicredit ha fatto scuola. Anziché proseguire con la politica delle piccole dismissioni, che procrastinavano il problema ed erano arrivate fino al punto di mettere in serio pericolo il futuro del gruppo di Piazza Gae Aulenti, il ceo Jean Pierre Mustier ha deciso per la vendita in blocco di 17,2 miliardi di euro di crediti deteriorati (la classe qualitativamente peggiore dei npl). Questo ha comportato l'obbligo di cessioni di pezzi del

gruppo e un aumento di capitale da 13 miliardi di euro, un livello che nessuno prima aveva mai raggiunto a Piazza Affari.

La stessa strada dovrebbe essere percorsa da Mps e dalle due banche venete in difficoltà, Popolare di Vicenza e Veneto Banca, le cui strategie vengono ormai concordate giorno per giorno con la commissione europea.

...e quella di Intesa

La vendita in blocco di un tale ammontare di crediti deteriorati ha costretto Unicredit ad accettare una valorizzazione molto contenuta (si è vociferato del 12-13% rispetto al valore nominale), contro una media di mercato – che considera quindi anche la cessione di piccoli pacchetti – intorno al 25%.

Al contrario Intesa Sanpaolo, Bper e Credem stanno seguendo un'altra strada, che prevede in buona parte la gestione dei npl all'interno, anche se questo comporta tempistiche più lunghe e un esito incerto.

Ma evidentemente chi ha bilanci sani preferisce non svendere asset che possono essere in buona parte recuperati.

Allievi, Studio La Scala: Segnali positivi dal mercato

contenuto esclusivo



È ancora presto per una vera e propria inversione del trend, ma i segnali che arrivano dal mercato immobiliare vanno nella direzione sperata.

Si può sintetizzare così l'analisi di **Tiziana Allievi**, partner di **La Scala Studio Legale**, a colloquio con REview.

Bankitalia ha da poco pubblicato il “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia”, relativo al quarto trimestre 2016. A suo avviso quali sono gli elementi più interessanti? Nell'ultimo scorcio dello scorso anno ha continuato a ridursi la quota di agenti



La videointervista a Tiziana Allievi

che segnala una flessione dei prezzi, sia corrente sia attesa. Le condizioni della domanda sono ulteriormente **migliorate**, associandosi a una nuova riduzione dello sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

I **mutui** continuano a coprire oltre il 70 per cento del valore dell'immobile. Secondo la gran parte degli agenti immobiliari le condizioni nel proprio mercato di riferimento rimarranno stabili nel breve termine; tuttavia si è registrato un netto miglioramento delle attese sull'evoluzione del mercato nazionale nel trimestre in corso. In un orizzonte di medio termine (due anni) le previsioni restano improntate all'ottimismo.

Intanto l'andamento degli incarichi a vendere risulta più favorevole

Il saldo tra le percentuali di risposte che indicano aumento e diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è diventato negativo per la prima volta dal 2009, anno d'inizio della rilevazione (-4,0 da 0,7 punti percentuali). Anche il saldo delle risposte relative ai nuovi mandati è migliorato, a 1,4 da -1,3 punti percentuali, quasi esclusivamente per la minore

incidenza di agenzie che segnalano una riduzione (soprattutto nelle aree urbane e metropolitane).

Guardando in prospettiva, cosa possiamo aspettarci dal 2017?

Sarà un anno di transizione. Arriviamo da otto anni di recessione per il mercato immobiliare. Ci sono segnali di ripresa, ma devono ancora consolidarsi.

Uno dei principali ostacoli alla ripresa è l'enorme massa di non performing loans in pancia alle banche italiane. Vede segnali di ripresa su questo fronte?

I nuovi flussi delle sofferenze sono in calo, stiamo tornando ai livelli del 2008. Quanto allo stock, è cominciato un lieve miglioramento già nel 2016. Gli investitori che si occupano di acquisti di credito, spaventati anche dai tempi della giustizia italiana, offrono ancora tassi non competitivi. I tassi di recupero delle sofferenze nel decennio 2006-2016 sono al 43%. Nell'ultimo biennio si scende al 23%. Gli interventi legislativi degli ultimi mesi vanno nella giusta direzione, ma per vederne gli effetti occorre attendere qualche anno.

L'ipotesi di una bad bank europea la convince?

È sicuramente uno strumento per vivacizzare il mercato.

Chiudiamo spiegando cosa fa il vostro studio nell'ambito npl

Ci occupiamo a 360 gradi di recupero del credito, dalla due diligence alla gestione di tutte le procedure di esecuzione immobiliare. I clienti sono sia le banche, che i servicer.



IDeA FIMIT_{sgr}

STIAMO **COSTRUENDO** CON TUTTI VOI
UN FUTURO PIÙ **SOLIDO**



ECYB.FI

IDeA FIMIT sgr

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

WWW.IDEAFIMIT.IT



Il private banking diventa democratico

La principale novità è nell'offerta di **gestioni patrimoniali**, fin qui appannaggio della clientela di private banking, anche a chi ha una somma limitata da investire. Nasce così **Euclideia**, società di intermediazione mobiliare che punta a sfruttare le leve della tecnologia per assicurare servizi low-cost in un settore tradizionalmente costoso come la gestione del risparmio attraverso servizi avanzati.

Ne abbiamo parlato con il fondatore e ceo **Mario Bortoli**, presso la sede ubicata a Milano in zona Moscova, in quella

che un tempo era un'officina di Harley Davidson.

Come nasce l'idea imprenditoriale?

“Il mondo del risparmio gestito è in una fase di forte cambiamento: l'evoluzione della composizione anagrafica della popolazione, l'avvento delle nuove tecnologie e le recenti evoluzioni nella regolamentazione, impongono un cambio di rotta.

Abbiamo voluto puntare una novità assoluta nel panorama italiano degli investimenti, in grado di trasferire i



benefici tipici del private banking, finora riservati a detentori di grandi patrimoni, anche agli investimenti di taglio contenuto”.

Quali?

“Si parte da 10mila euro, con la possibilità di investire sia in Etf, che in fondi”.

Come fate a proporre prezzi più bassi della media di mercato?

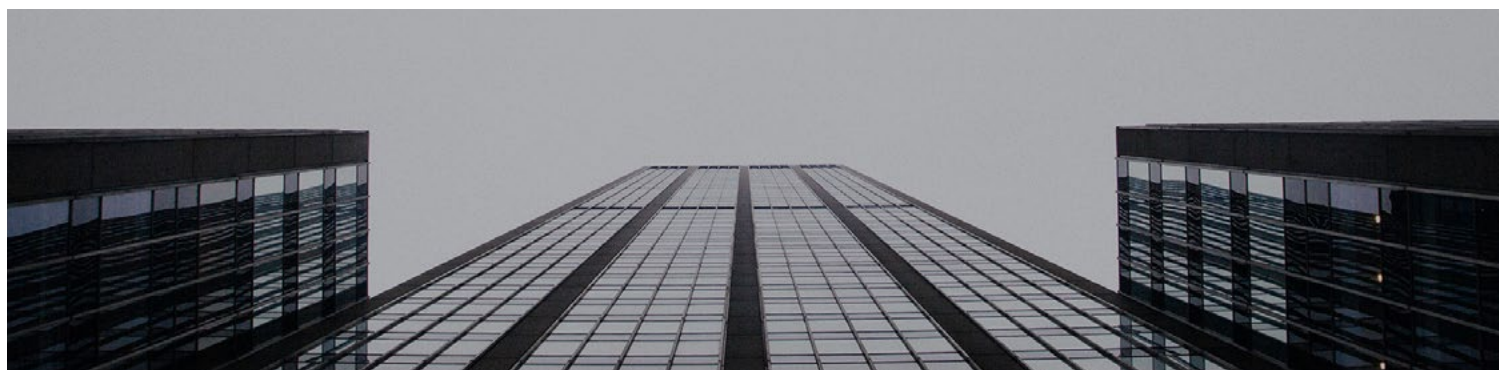
“In quanto gestori, abbiamo accesso alle commissioni per la clientela istituzionale. La distribuzione avviene direttamente tramite la nostra piattaforma Web, senza intermediazione del promotore finanziario. Si salta un passaggio, una voce di costo. Così abbattiamo il costo a carico del cliente e non prevediamo mai costi

“Il mondo del risparmio gestito è in una fase di forte cambiamento: l’evoluzione della composizione anagrafica della popolazione, l’avvento di nuove tecnologie e le recenti evoluzioni nella regolamentazione impongono un cambio di rotta”

d’ingresso, né di uscita”.

Tradizionalmente il mercato del risparmio gestito in Italia è nelle mani della distribuzione. Scommettete su una crescita di consapevolezza da parte dei piccoli investitori, capace di spostare gli equilibri?

“Sì, già oggi esiste una fascia di risparmiatori/piccoli investitori che ha questa consapevolezza e siamo convinti che tenderà a crescere nel tempo”.





Il Veneto fa gola agli stranieri

A livello turistico il Veneto, secondo i dati diffusi dalla regione, si conferma ai primi posti della classifica italiana e tra i primi a livello europeo. Anche l'andamento del settore residenziale per le seconde case conferma lo stesso trend. Tra il 2006 e il 2016, in Italia più di **cinquantamila persone provenienti dall'estero** hanno comprato una casa ad uso turistico, qualcuno per usarla solo per il periodo di vacanza, altri per trasferimenti più o meno lunghi.

Tedeschi al top

Solo nel corso del 2016 si registrano oltre 850 transazioni effettuate in Veneto da parte di famiglie straniere, cioè il quindici per cento su un totale di 7.000 investitori distribuiti sul territorio italiano, per un fatturato di

850

transazioni effettuate da stranieri nel 2016

15%

delle transazioni è effettuato da stranieri

7.000

gli investitori totali

quasi 500 milioni di euro. Di questa spesa si evidenzia che più della metà è confluita nella provincia di Venezia, seguita da Verona, che conta circa il venti per cento delle compravendite.

Nel corso del 2016 i dati hanno mostrato

una crescita per tutte le province: si distinguono in particolare Padova e Belluno. I **tedeschi** sono sempre al primo posto tra i compratori, seguiti dai russi e dai britannici. In aumento anche gli asiatici, con in testa gli indiani. In calo gli acquirenti dalla Svizzera e dal Giappone.

Gli amanti dell'arte scelgono Venezia

Venezia richiama acquirenti soprattutto nel capoluogo per il fascino esercitato dal valore artistico-culturale della città, dove si distinguono per concentrazione gli investimenti esteri. A livello provinciale spiccano Jesolo e Caorle. Qui il Paese di provenienza dominante è la Germania, seguita dalla **Russia** e dal Regno Unito e si prevede un incremento degli acquisti per il 2017, essendo già passati da 410 del 2015 a cinquecento del 2016.

Nella provincia di Treviso si nota una certa incidenza da parte di acquirenti asiatici. Si mantiene stabile la provincia di Rovigo, mentre aumenteranno le compravendite di Belluno e Vicenza, specie nelle località di montagna più famose, ad opera di acquirenti russi.

Numero di compravendite di seconde case da parte di famiglie straniere in Veneto

Provincia	2015	2016
Padova	20	34
Belluno	30	46
Treviso	20	30
Vicenza	30	40
Venezia	410	500
Verona	170	200
Rovigo	10	10
Veneto	690	860

Fonte: Scenari Immobiliari



La sfida della produttività

**SCARICA
LA RICERCA**

1%

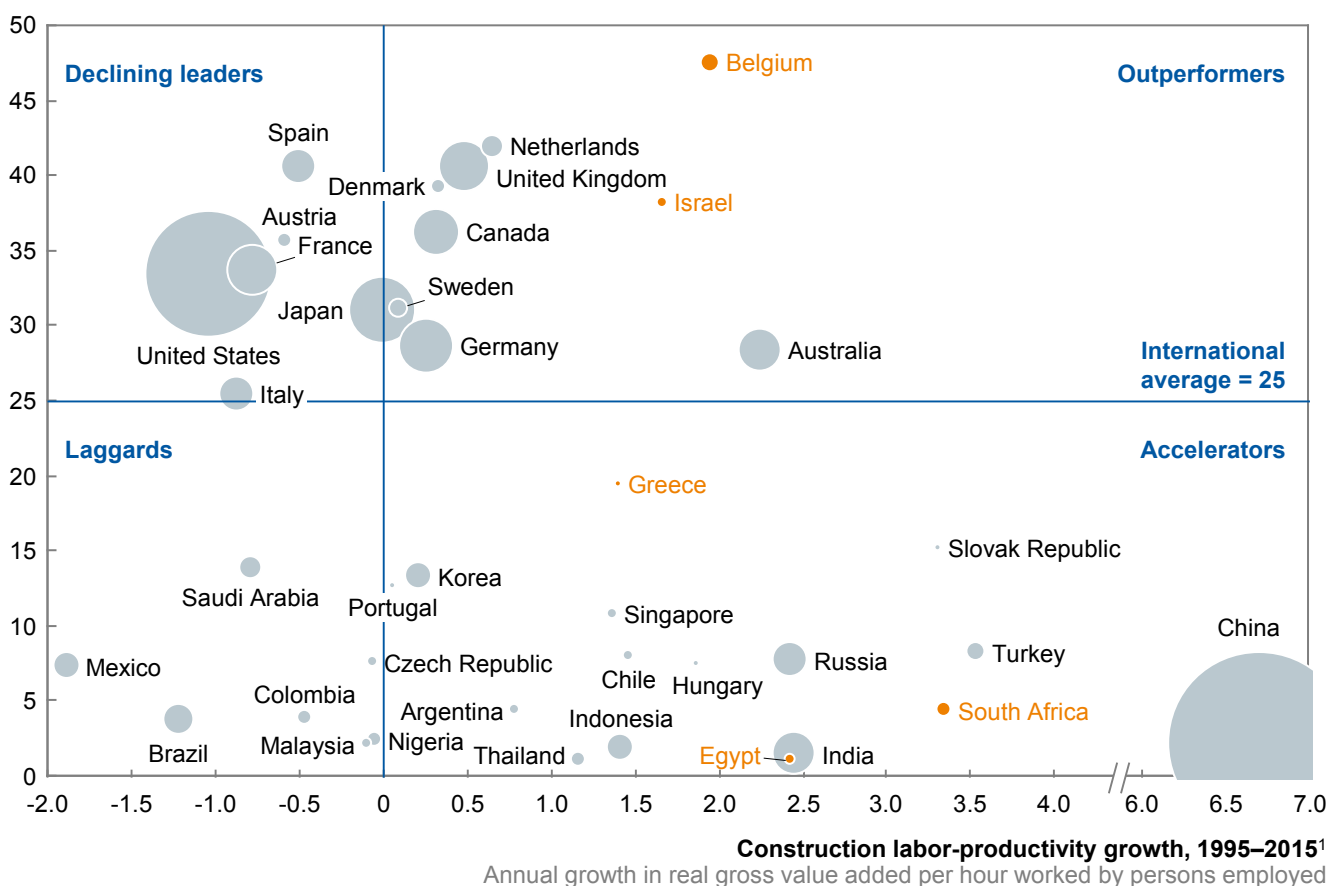
la crescita annuale della produttività nel settore costruzioni nel corso degli ultimi vent'anni

La crescita della produttività è una delle principali sfide dell'economia italiana, che su questo indicatore è rimasta molto indietro negli ultimi anni rispetto agli altri Paesi occidentali.

Un discorso che vale anche per il settore delle costruzioni, che è uno dei motori dell'economia mondiale, con una spesa di circa 10 trilioni di dollari ogni anno. I livelli di produttività in questo settore sono sempre risultati tra i più bassi, fino ad accumulare circa 1,6 trilioni di dollari in guadagni potenziali andati in fumo.

Crescita limitata

La ricerca elaborata dal **McKinsey Global Institute** ha rilevato come nel settore delle costruzioni la produttività sia cresciuta in media dell'1% ogni anno negli ultimi vent'anni.

Construction labor productivity, 2015¹2005 \$ per hour worked by persons employed, not adjusted for purchasing power parity²

1 Countries with a shorter time series due to data availability: Argentina, Australia, Brazil, Chile, Ethiopia, Japan, Mexico, Nigeria, South Africa (1995–2011); Belgium (1999–2014); China, Colombia (1995–2010); Czech Republic, France, Israel, Malaysia, Russia (1995–2014); Egypt (1995–2012); Indonesia (2000–14); Saudi Arabia (1999–2015); Singapore (2001–14); Thailand (2001–15); and Turkey (2005–15).

2 Published PPPs are either not applicable (i.e., are not for the construction sector specifically or not for a value-added metric) or vary too widely in their conclusions to lend any additional confidence to the analysis.

SOURCE: OECD Stat; EU KLEMS; Asia KLEMS; World KLEMS; CDSI, Saudi Arabia; Ministry of Labor, Saudi Arabia; WIOD; GGDC-10; Oanda; IHS; ITF; GWI; McKinsey Global Institute analysis

Una cifra molto bassa se raffrontata con una media del 2,8% nell'economia mondiale e del 3,6% nel manifatturiero. Nel campione considerato, meno del 25% delle imprese di costruzioni è riuscito a raggiungere livelli di crescita paragonabili agli altri settori dell'economia. Il comparto soffre la grande frammentazione delle imprese, le numerose normative in materia e l'alternanza di cicli favorevoli a momento sfavorevoli.

Meglio le grandi

La produttività risulta essere maggiore in alcune regioni specifiche, con molta variabilità sul territorio. Il settore sembra

diviso in due: da una parte **grandi imprese** che si muovono su grandi progetti, dall'altra una moltitudine di **piccole società** specializzate nei molti campi che ruotano intorno al molto dell'edilizia, dalla meccanica alle tubature. Il primo gruppo, secondo la ricerca, risulta avere una produttività più alta del 20-40% rispetto al secondo gruppo.

Alcune aziende sono riuscite a mettere in atto procedure innovative che hanno aumentato di più del 50% la produttività, attraverso una rimodulazione delle normative e dei contratti, una ristrutturazione delle procedure ed un miglioramento della catena produttiva.



Residenziale, crescono le compravendite

**SCARICA
LA RICERCA**

+16,4%

**l'aumento delle
compravendite nel 2016**

Prosegue il trend positivo per le compravendite residenziali. Negli ultimi tre mesi del 2016 le transazioni hanno fatto segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a **+16,4%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Non accadeva dal 2011 che gli immobili compravenduti nell'anno superassero il milione di unità: 1.141.012 nel 2016, ben 177.000 in più del 2015 (+18,4%).

Balzo in avanti

Lo rende noto l'**Agenzia delle Entrate** che ha rilevato l'andamento del mercato immobiliare italiano.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016
Residenziale	115.194	143.298	123.476	146.896	528.865
Terziario	2.025	2.413	2.510	3.000	9.946
Commerciale	6.776	7.598	7.188	9.024	30.586
Produttivo	2.121	2.897	2.565	3.704	11.287
Pertinenze	87.554	110.015	94.007	119.427	411.003
Altro	30.828	38.687	35.719	44.090	149.324
Totale	244.498	304.908	265.465	326.141	1.141.012

Var %	I trim 15-16	II trim 15-16	III trim 15-16	IV trim 15-16	Anno 15-16
Residenziale	20,7%	23,0%	17,5%	15,2%	18,9%
Terziario	1,4%	14,9%	31,2%	5,9%	12,5%
Commerciale	14,5%	13,0%	23,4%	16,2%	16,6%
Produttivo	7,2%	28,8%	24,6%	25,4%	22,1%
Pertinenze	17,3%	23,3%	17,3%	18,4%	19,2%
Altro	8,5%	16,1%	18,4%	15,5%	14,8%
Totale	17,3%	21,9%	17,9%	16,4%	18,4%

² A causa della stagionalità delle compravendite di immobili, la variazione dei volumi di scambio non è rappresentativa se calcolata in un trimestre rispetto al precedente. Pertanto le variazioni percentuali dei volumi di compravendite in un trimestre sono calcolate rispetto all'omologo trimestre dell'anno precedente (tassi tendenziali).

Nel IV trimestre 2016 il settore residenziale, con quasi 147.000, guadagna, rispetto al IV trimestre del 2015, oltre 15 punti percentuali, in decelerazione rispetto ai tassi di crescita dei trimestri precedenti.

Le compravendite mostrano su base trimestrale (+18,4%) un risultato sostanzialmente in linea con la media di fine anno (+19,2%).

Più lento il passo degli uffici

Tra i settori del mercato non residenziale,

le compravendite di **uffici e istituti di credito**, dopo il balzo del secondo e del terzo trimestre, segnano un +5,9% nel quarto trimestre chiudendo l'anno in crescita di oltre 1.000 unità.

La variazione tendenziale del **settore produttivo** si conferma per il terzo trimestre consecutivo su percentuali molto elevate, +25,4%.

Il risultato nell'arco dei 12 mesi, +22% circa, è superiore a quello di tutti gli altri settori.

Nel commerciale, infine, dopo il picco del

terzo trimestre, la variazione tendenziale degli ultimi tre mesi del 2016 (+16,2%) si attesta su valori analoghi alla media di fine anno (+16,6%).

La crescita del mercato delle abitazioni già osservato a livello nazionale trova riscontro anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione.

Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica

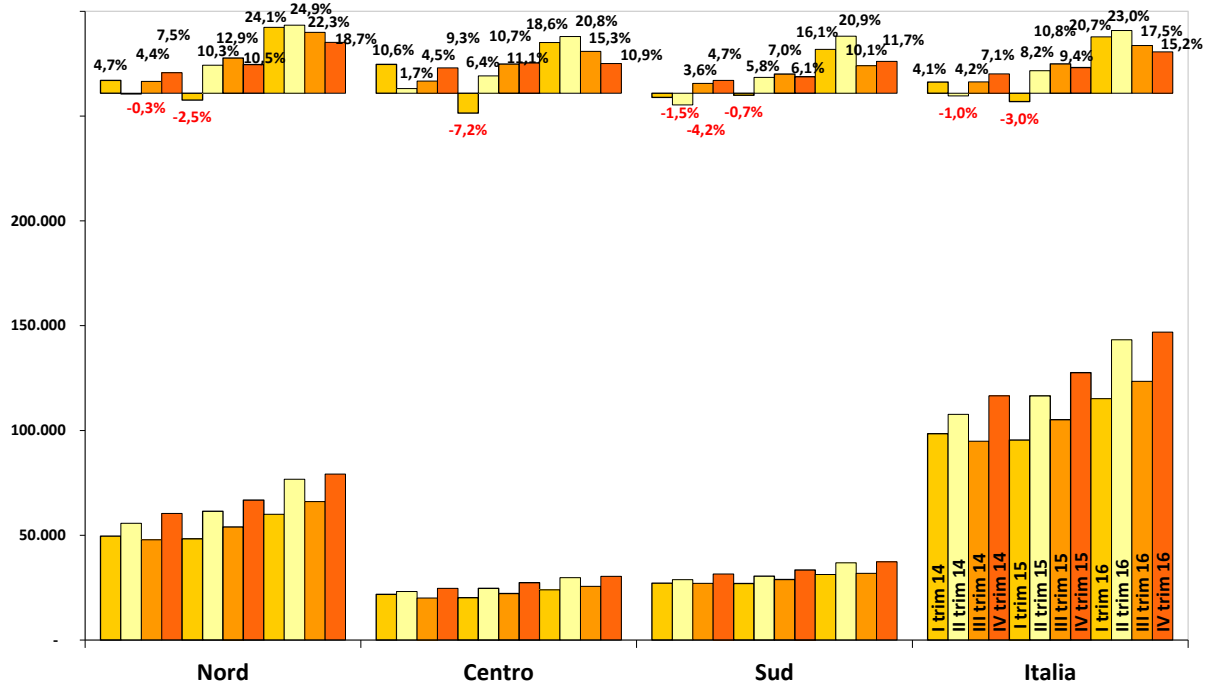
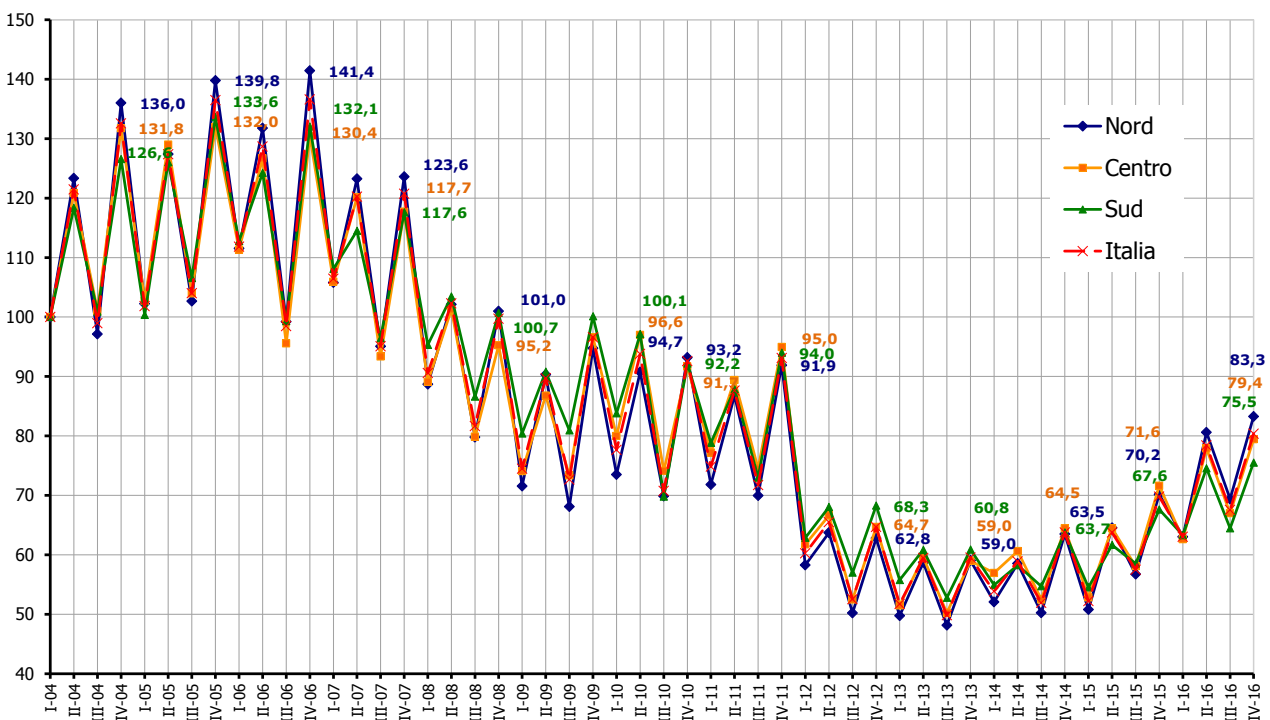


Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



MONITORIMMOBILIARE.it

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

RE ITALY

L'IMMOBILIARE A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017



25 Maggio 2017 Milano - Borsa Italiana

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

RE ITALY | L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017

Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: eventi@monitorimmobiliare.it

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda dispone di due inviti.
Richiedi il tuo invito.

[Clicca qui per richiedere gli inviti](#)